LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : janvier 2011

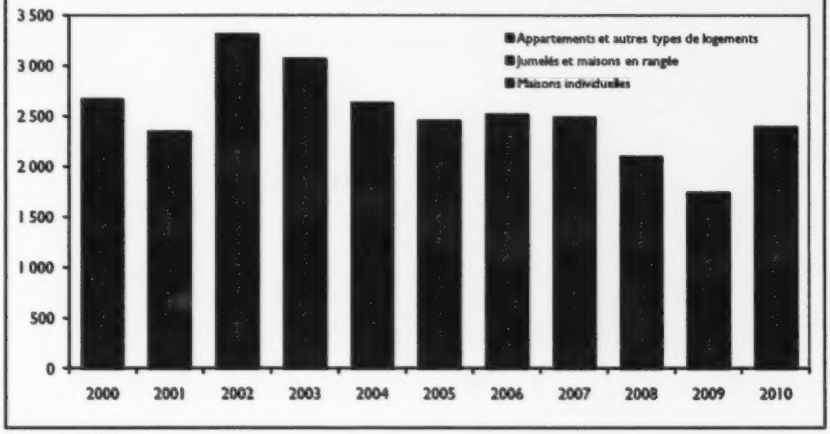
Hausse des mises en chantier d'habitations en 2010

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) a connu un mois de décembre relativement inerte après une année contrastée. L'économie locale n'a progressé que légèrement en 2010; en effet, la croissance de la population active et de l'emploi est restée en deçà de un pour cent. En revanche, l'arrivée continue de migrants, l'augmentation des salaires et des taux d'intérêt exceptionnellement bas ont contribué à une hausse des mises en chantier d'habitations et du prix de vente moyen des logements existants l'an dernier.

Le nombre de mises en chantier relevé le mois dernier dans la MRH est identique à celui enregistré en décembre 2009 : 106. Les mises en

Figure 1

Mises en chantier selon le type de logement
Cumul de janvier à décembre, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 Hausse des mises en chantier d'habitations en 2010

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

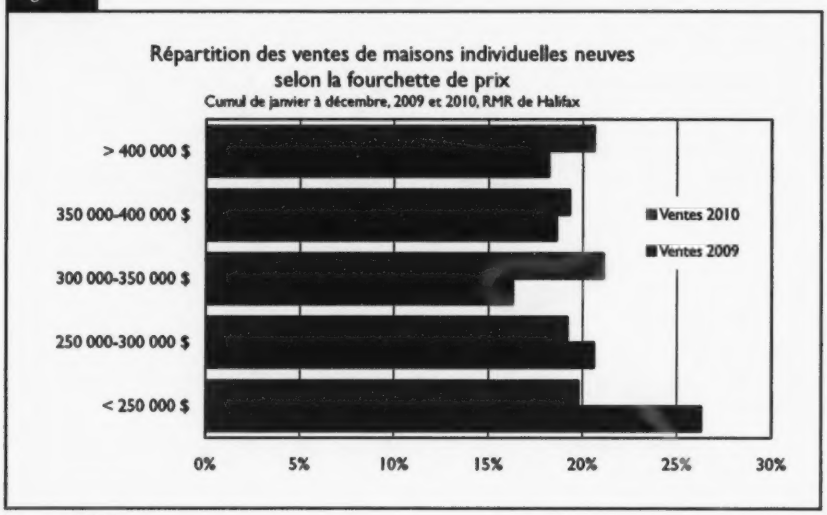
15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

chantier de maisons individuelles sont passées de 92 en décembre 2009 à 90 en décembre 2010. Du côté des logements collectifs, les constructeurs ont entamé la construction de 14 unités en décembre 2009 et de 16 un an plus tard (12 jumelés et quatre logements en rangée). Aucun appartement n'a été commencé le mois dernier.

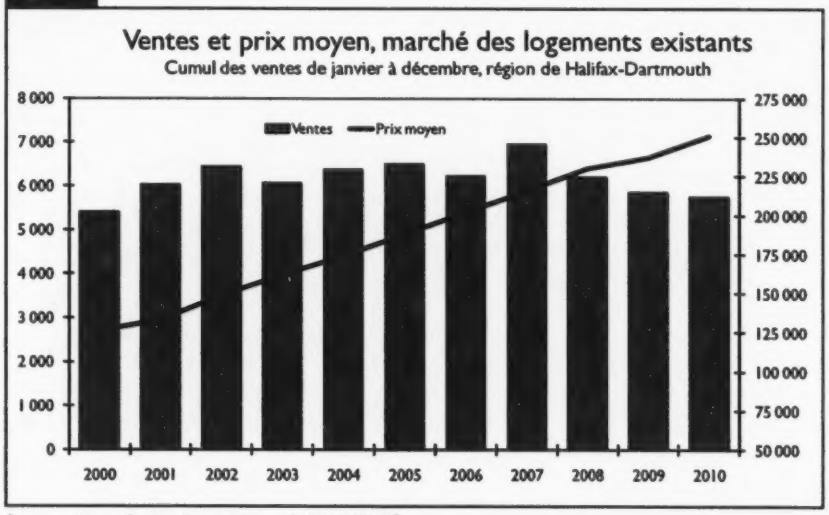
De janvier à décembre 2010, 2 390 logements ont été mis en chantier, ce qui correspond à une augmentation de 38 % en regard de 2009. La plupart des types d'habitations ont d'ailleurs enregistré des gains. Malgré tout, les mises en chantier d'habitations sont demeurées sous la moyenne annuelle sur dix ans de la MRH, qui est de 2 528. Le nombre de mises en chantier d'appartements est passé de 599 en 2009 à 1 041 en 2010, soutenu par la croissance de la demande de logements locatifs dans l'ensemble de la MRH. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 27 % au cours des trois premiers trimestres de 2010, pour ensuite faiblir légèrement au quatrième; résultat, elles se sont chiffrées à 1 039 en 2010 – une hausse de 19 % comparativement à 2009. Il s'est commencé 306 jumelés et maisons en rangée l'an dernier (+25 %).

En ce qui concerne les ventes sur le marché du neuf, il s'est écoulé 995 maisons individuelles neuves en 2010 dans la MRH, à un prix moyen de 352 783 dollars. Comparé à 2009, les ventes ont augmenté de 6,6 % et le prix de vente moyen, de 5,2 %. Malgré ce renchérissement, dans les deux sous-marchés les plus chers de la MRH, la ville de Halifax et Bedford-Hammonds Plains, le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves a décliné de 2,7 et 2,6 % respectivement.

Sur le marché de la revente, il s'est conclu 267 transactions en décembre dans la MRH, une diminution de 6 % comparé au même mois de 2009. La plus forte hausse a été enregistrée dans le sous-marché de Sackville, où les ventes de logements existants sont passées de 15 à 22. Dans le sous-marché de Fall River-Beaverbank, les ventes sont passées de 20 en décembre 2009 à 23 le mois dernier. Quant aux sous-marchés des villes de Dartmouth et de Halifax, ils ont connu des baisses des ventes de logements existants de 20 et de 7 % respectivement.

Toujours sur le marché de l'existant, les ventes annuelles se sont chiffrées à 5 766 dans la MRH, une diminution de 1,7 % par rapport à l'année

Figure 3



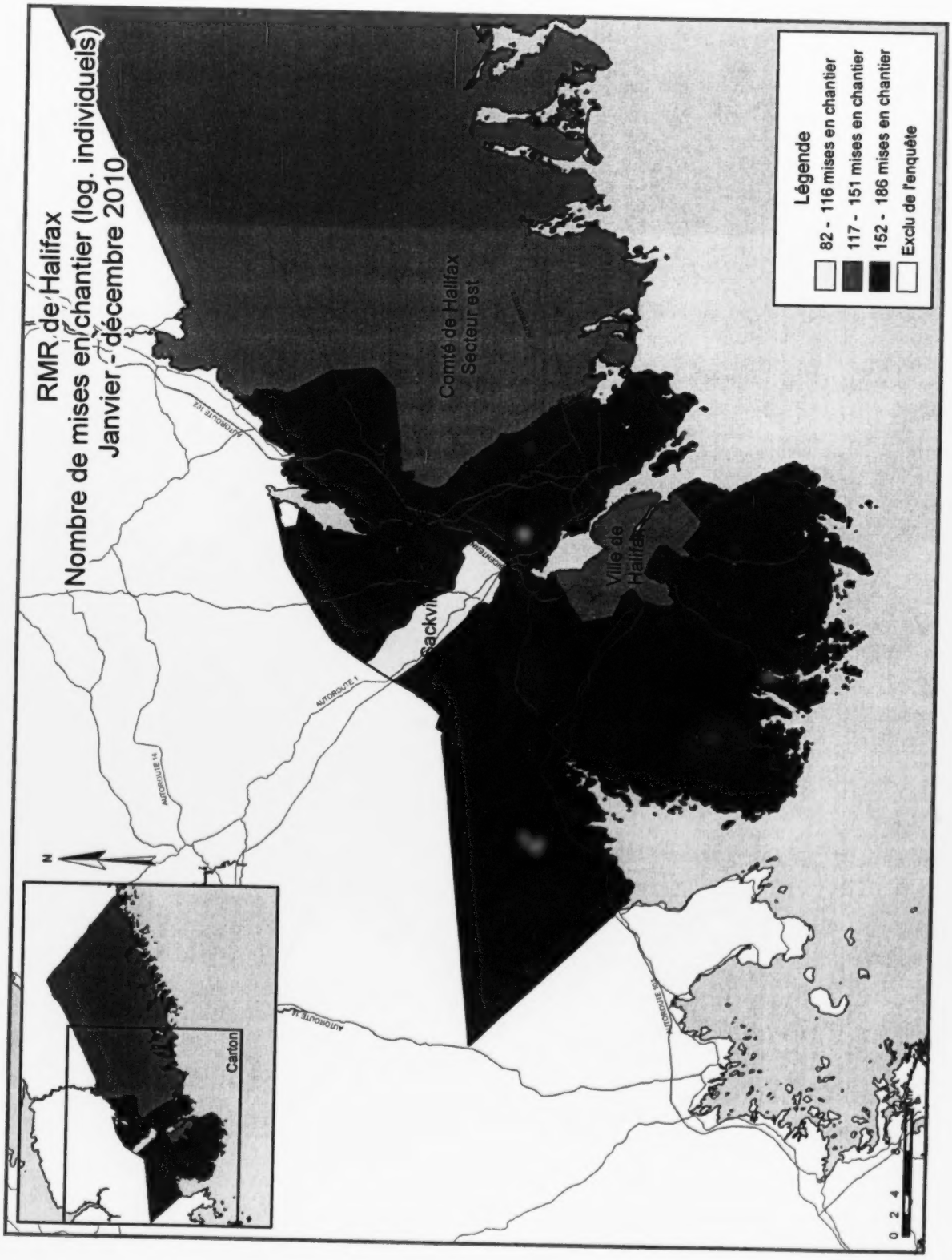
Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

précédente. Ce résultat est inférieur à la moyenne sur dix ans, qui est de 6 206. Les seuls sous-marchés à réaliser des gains l'an dernier sont ceux de la ville de Dartmouth et de Fall River-Beaverbank, où les ventes ont augmenté de 1,3 et de 1,9 % respectivement. Les ventes de logements existants ont reculé de 11 % dans le secteur Est du comté de Halifax, de 8,4 % dans sa zone Sud-Ouest, et de 5,7 % à Sackville. Les sous-marchés de Bedford-Hammonds Plains et de la ville de Halifax ont connu des baisses plus modestes, de 1,7 % pour le premier et de 1,3 % pour le second.

Malgré le ralentissement des ventes en décembre, le prix moyen des habitations existantes s'est situé à 267 524 $ le mois dernier, ce qui représente une hausse de 11,3 %. La plus forte croissance des prix a été observée à Bedford-Hammonds Plains et dans la ville de Halifax, où le prix de vente moyen est monté de 20 et de 21 % respectivement.

Le prix de vente moyen pour 2010 s'est établi à 251 111 $, une progression de 5,9 % par rapport à 2009. Tous les sous-marchés ont d'ailleurs vu leurs prix monter. Ce renchérissement concorde avec la moyenne annuelle sur dix ans, qui est de 6,5 %. Au premier trimestre de 2010, le prix de vente moyen a grimpé de 8,9 %, en partie grâce à la hausse non négligeable de 32 % des ventes d'une année à l'autre, et au repli de plus de 9 % des inscriptions. Aux trois trimestres suivants, une diminution de 8,5 % des ventes et des baisses plus modérées des inscriptions courantes (4 %) ont atténué la pression haussière sur les prix.

Les prix ont monté dans tous les sous-marchés de la MRH en 2010. L'augmentation la plus forte a eu lieu dans le secteur Sud-Ouest du comté de Halifax, où le prix moyen a atteint 243 122 $, ce qui représente une hausse de 9 %. Le prix moyen s'est fixé à 328 925 $ à Bedford-Hammonds Plains et à 195 829 $ dans le secteur Est du comté de Halifax, des augmentations de 8 et de 7,4 % respectivement. Dans les deux plus importants sous-marchés, ceux des villes de Dartmouth et de Halifax, les prix ont cru plus modestement, respectivement de 4 et de 5 %.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2010
Légende
82 - 116 mises en chantier
117 - 151 mises en chantier
152 - 186 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de Halifax
Sackville
AUTOROUTE 102
AUTOROUTE 101
AUTOROUTE 103
AUTOROUTE 111
AUTOROUTE 118
AUTOROUTE 107
Carton
N
0 2 4 8

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Décembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Décembre 2010	90	12	4	0	0	0	0	0	106
Décembre 2009	92	8	6	0	0	0	0	0	106
Variation en %	-2,2	50,0	-33,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	0,0
Cumul 2010	1 039	156	150	0	0	98	4	943	2 390
Cumul 2009	874	118	126	0	15	80	1	519	1 733
Variation en %	18,9	32,2	19,0	s.o.	-100,0	22,5	**	81,7	37,9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Décembre 2010	558	110	134	0	0	244	0	935	1 981
Décembre 2009	534	82	142	0	15	380	1	479	1 633
Variation en %	4,5	34,1	-5,6	s.o.	-100,0	-35,8	-100,0	95,2	21,3
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Décembre 2010	88	12	26	0	0	0	4	0	130
Décembre 2009	82	18	4	0	0	0	0	99	203
Variation en %	7,3	-33,3	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-36,0
Cumul 2010	1 013	132	158	0	15	234	5	487	2 044
Cumul 2009	934	114	121	0	26	127	20	729	2 071
Variation en %	8,5	15,8	30,6	s.o.	-42,3	84,3	-75,0	-33,2	-1,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Décembre 2010	49	8	16	0	17	49	4	0	143
Décembre 2009	31	5	0	0	21	40	0	0	97
Variation en %	58,1	60,0	s.o.	s.o.	-19,0	22,5	s.o.	s.o.	47,4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Décembre 2010	86	11	20	0	0	0	0	0	117
Décembre 2009	75	17	4	0	1	0	0	99	196
Variation en %	14,7	-35,3	**	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-100,0	-40,3
Cumul 2010	995	129	140	0	19	225	3	487	1 998
Cumul 2009	934	112	127	0	30	199	20	678	2 100
Variation en %	6,5	15,2	10,2	s.o.	-36,7	13,1	-85,0	-28,2	-4,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Décembre 2010	14	8	4	0	0	0	0	0	26
Décembre 2009	10	6	0	0	0	0	0	0	16
Dartmouth (ville)									
Décembre 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Décembre 2009	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Décembre 2009	7	0	6	0	0	0	0	0	13
Sackville									
Décembre 2010	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Décembre 2009	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2010	13	2	0	0	0	0	0	0	15
Décembre 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2010	30	2	0	0	0	0	0	0	32
Décembre 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Décembre 2009	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Halifax (RMR)									
Décembre 2010	90	12	4	0	0	0	0	0	106
Décembre 2009	92	8	6	0	0	0	0	0	106

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Décembre 2010	67	70	47	0	0	179	0	567	930
Décembre 2009	79	42	22	0	0	332	0	203	678
Dartmouth (ville)									
Décembre 2010	149	26	68	0	0	65	0	307	615
Décembre 2009	157	28	79	0	7	48	1	114	434
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2010	99	6	17	0	0	0	0	14	136
Décembre 2009	59	4	29	0	8	0	0	52	152
Sackville									
Décembre 2010	30	0	0	0	0	0	0	47	77
Décembre 2009	48	0	12	0	0	0	0	110	170
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2010	56	4	0	0	0	0	0	0	60
Décembre 2009	52	0	0	0	0	0	0	0	52
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2010	96	4	2	0	0	0	0	0	102
Décembre 2009	65	4	0	0	0	0	0	0	69
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2010	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Décembre 2009	74	4	0	0	0	0	0	0	78
Halifax (RMR)									
Décembre 2010	558	110	134	0	0	244	0	935	1 981
Décembre 2009	534	82	142	0	15	380	1	479	1 633

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Décembre 2010	7	4	0	0	0	0	4	0	15
Décembre 2009	12	14	0	0	0	0	0	99	125
Dartmouth (ville)									
Décembre 2010	12	4	18	0	0	0	0	0	34
Décembre 2009	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Décembre 2009	14	0	4	0	0	0	0	0	18
Sackville									
Décembre 2010	5	0	8	0	0	0	0	0	13
Décembre 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2010	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Décembre 2009	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2010	22	2	0	0	0	0	0	0	24
Décembre 2009	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2010	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Décembre 2009	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Halifax (RMR)									
Décembre 2010	88	12	26	0	0	0	4	0	130
Décembre 2009	82	18	4	0	0	0	0	99	203

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Décembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Variation en %
Halifax (ville)	14	10	8	6	4	0	0	0	26	16	62,5
Dartmouth (ville)	6	10	0	2	0	0	0	0	6	12	-50,0
Bedford-Hammonds Plains	12	7	0	0	0	6	0	0	12	13	-7,7
Sackville	3	21	0	0	0	0	0	0	3	21	-85,7
Fall River-Beaver Bank	13	16	2	0	0	0	0	0	15	16	-6,3
Comté de Halifax, Est	30	11	2	0	0	0	0	0	32	11	190,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	17	0	0	0	0	0	0	12	17	-29,4
Halifax (RMR)	90	92	12	8	4	6	0	0	106	106	0,0

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	123	109	114	60	51	27	678	377	966	573	68,6
Dartmouth (ville)	154	150	20	16	56	55	302	60	532	281	89,3
Bedford-Hammonds Plains	186	123	6	14	29	47	14	52	235	236	-0,4
Sackville	82	89	2	0	16	12	47	110	147	211	-30,3
Fall River-Beaver Bank	174	146	6	2	0	0	0	0	180	148	21,6
Comté de Halifax, Est	142	89	8	4	0	0	2	0	152	93	63,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	178	169	0	22	0	0	0	0	178	191	-6,8
Halifax (RMR)	1 039	875	156	118	152	141	1 043	599	2 390	1 733	37,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Décembre 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2009	Variation en %
Halifax (ville)	7	12	4	14	4	0	0	99	15	125	-88,0
Dartmouth (ville)	12	0	4	2	18	0	0	0	34	2	**
Bedford-Hammonds Plains	12	14	0	0	0	4	0	0	12	18	-33,3
Sackville	5	5	0	0	8	0	0	0	13	5	160,0
Fall River-Beaver Bank	20	16	2	2	0	0	0	0	22	18	22,2
Comté de Halifax, Est	22	21	2	0	0	0	0	0	24	21	14,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	10	14	0	0	0	0	0	0	10	14	-28,6
Halifax (RMR)	88	82	12	18	30	4	0	99	130	203	-36,0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	135	109	86	48	26	49	467	572	714	778	-8,2
Dartmouth (ville)	161	212	24	34	74	96	92	232	351	574	-38,9
Bedford-Hammonds Plains	152	123	4	8	49	10	52	0	257	141	82,3
Sackville	99	58	2	0	20	4	110	52	231	114	102,6
Fall River-Beaver Bank	169	146	4	2	8	0	0	0	181	148	22,3
Comté de Halifax, Est	112	135	8	0	0	6	0	0	120	141	-14,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	186	153	4	22	0	0	0	0	190	175	8,6
Halifax (RMR)	1 014	936	132	114	177	165	721	856	2 044	2 071	-1,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Décembre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Décembre 2010	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	14,3	6	85,7	7	--	--
Décembre 2009	1	11,1	0	0,0	1	11,1	1	11,1	6	66,7	9	--	--
Cumul 2010	14	10,4	5	3,7	21	15,7	28	20,9	66	49,3	134	395 000	469 294
Cumul 2009	4	4,1	0	0,0	18	18,4	22	22,4	54	55,1	98	419 950	482 685
Dartmouth (ville)													
Décembre 2010	4	33,3	5	41,7	1	8,3	1	8,3	1	8,3	12	284 850	280 208
Décembre 2009	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Cumul 2010	56	35,0	64	40,0	14	8,8	18	11,3	8	5,0	160	277 800	277 237
Cumul 2009	110	52,1	56	26,5	19	9,0	15	7,1	11	5,2	211	249 900	264 045
Bedford-Hammonds Plains													
Décembre 2010	0	0,0	0	0,0	1	10,0	7	70,0	2	20,0	10	386 450	415 320
Décembre 2009	0	0,0	0	0,0	5	41,7	1	8,3	6	50,0	12	407 250	430 783
Cumul 2010	2	1,4	17	11,6	28	19,2	45	30,8	54	37,0	146	386 250	432 190
Cumul 2009	2	1,6	8	6,2	34	26,4	29	22,5	56	43,4	129	372 000	443 799
Sackville													
Décembre 2010	0	0,0	1	16,7	4	66,7	1	16,7	0	0,0	6	--	--
Décembre 2009	1	33,3	1	33,3	1	33,3	0	0,0	0	0,0	3	--	--
Cumul 2010	3	3,1	32	33,3	41	42,7	17	17,7	3	3,1	96	315 900	314 754
Cumul 2009	8	13,8	30	51,7	15	25,9	5	8,6	0	0,0	58	284 500	290 015
Fall River-Beaver Bank													
Décembre 2010	2	10,5	2	10,5	5	26,3	7	36,8	3	15,8	19	360 000	356 046
Décembre 2009	0	0,0	3	20,0	3	20,0	7	46,7	2	13,3	15	359 900	361 350
Cumul 2010	20	12,0	20	12,0	43	25,7	40	24,0	44	26,3	167	350 000	360 486
Cumul 2009	10	6,9	33	22,9	25	17,4	55	38,2	21	14,6	144	359 900	352 824
Comté de Halifax, secteur Est													
Décembre 2010	18	78,3	2	8,7	2	8,7	1	4,3	0	0,0	23	187 900	211 761
Décembre 2009	10	47,6	4	19,0	3	14,3	4	19,0	0	0,0	21	259 700	252 371
Cumul 2010	76	67,9	21	18,8	8	7,1	4	3,6	3	2,7	112	205 400	225 743
Cumul 2009	87	64,9	29	21,6	4	3,0	7	5,2	7	5,2	134	191 750	227 169
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Décembre 2010	1	11,1	2	22,2	3	33,3	3	33,3	0	0,0	9	--	--
Décembre 2009	0	0,0	7	50,0	3	21,4	3	21,4	1	7,1	14	304 777	334 268
Cumul 2010	26	14,4	32	17,8	55	30,6	40	22,2	27	15,0	180	328 539	360 971
Cumul 2009	24	15,2	36	22,8	37	23,4	40	25,3	21	13,3	158	325 450	341 458
Halifax (RMR)													
Décembre 2010	25	29,1	12	14,0	16	18,6	21	24,4	12	14,0	86	318 500	316 712
Décembre 2009	13	17,3	15	20,0	16	21,3	16	21,3	15	20,0	75	325 000	348 319
Cumul 2010	197	19,8	191	19,2	210	21,1	192	19,3	205	20,6	995	328 078	352 783
Cumul 2009	245	26,3	192	20,6	152	16,3	173	18,6	170	18,2	932	311 400	335 070

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Déc. 2010				Déc. 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	70	350 388	99	571	75	290 011	148	610	-6,7	20,8	-33,1	-6,4
Dartmouth (ville)	57	215 205	83	538	71	206 492	96	522	-19,7	4,2	-13,5	3,1
Bedford-Hammonds Plains	28	360 129	107	340	34	299 457	103	295	-17,6	20,3	3,9	15,3
Sackville	22	173 386	113	176	15	184 760	65	168	46,7	-6,2	73,8	4,8
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	27	267 172	135	248	28	231 439	116	231	-3,6	15,4	16,4	7,4
Comté de Halifax, secteur Est	13	192 638	117	227	17	176 747	117	217	-23,5	9,0	0,0	4,6
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	27	203 037	122	317	24	189 385	132	279	12,5	7,2	-7,6	13,6
Fall River-Beaver Bank	23	240 739	114	246	20	242 726	76	239	15,0	-0,8	50,0	2,9
Halifax (RMR)	267	267 524	106	2663	284	240 315	114	2561	-6,0	11,3	-7,1	4,0

Sous-marché	Cumul 2010				Cumul 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 461	294 707	107		1480	281 229	106		-1,3	4,8	0,9	
Dartmouth (ville)	1 457	223 174	74		1438	214 382	81		1,3	4,1	-0,1	
Bedford-Hammonds Plains	707	328 925	102		719	303 687	102		-1,7	8,3	0,0	
Sackville	430	190 567	77		456	181 402	69		-5,7	5,1	11,6	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	480	243 122	102		524	222 817	93		-8,4	9,1	9,7	
Comté de Halifax, secteur Est	299	195 829	98		336	182 395	99		-11,0	7,4	-1,0	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	503	174 648	94		493	166 016	99		2,0	5,2	-5,1	
Fall River-Beaver Bank	429	267 092	106		421	251 964	105		1,9	6,0	1,0	
Halifax (RMR)	5 766	251 111	94		5867	237 180	94		-1,7	5,9	-0,6	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Décembre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	215	5,7	71,3	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	6,1	71,8	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,1	71,9	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	6,1	71,8	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	6,0	71,8	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	6,1	71,9	748
	Juillet	631	3,75	5,85	150,5	116,1	217	6,2	72,1	746
	Août	631	3,75	5,85	150,5	116,2	216	6,4	71,9	754
	Septembre	610	3,70	5,49	150,7	116,3	215	6,6	71,5	755
	Octobre	630	3,80	5,84	150,7	115,4	214	6,8	71,3	755
	Novembre	616	3,60	5,59	151,1	116,5	214	6,8	71,2	749
	Décembre	610	3,60	5,49	151,1	115,8	215	6,6	71,4	751
2010	Janvier	610	3,60	5,49	151,3	116,3	216	6,5	71,4	756
	Février	604	3,60	5,39	151,3	116,3	217	6,5	71,5	761
	Mars	631	3,60	5,85	151,5	117,0	218	6,4	71,8	772
	Avril	655	3,80	6,25	151,5	117,3	219	6,1	71,9	783
	Mai	639	3,70	5,99	151,7	117,1	220	5,8	71,9	789
	Juin	633	3,60	5,89	151,8	116,7	219	5,8	71,6	783
	Juillet	627	3,50	5,79	151,8	118,0	218	5,9	71,3	781
	Août	604	3,30	5,39	151,8	118,1	217	6,1	70,8	787
	Septembre	604	3,30	5,39	151,8	118,3	216	6,3	70,8	793
	Octobre	598	3,20	5,29	151,8	118,6	215	6,7	70,5	791
	Novembre	607	3,35	5,44	153,6	118,9	214	6,7	70,3	789
	Décembre	592	3,35	5,19		118,6	214	6,8	70,1	782

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Information sur le marché de l'habitation - Gadget logiciel des données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations

Outil qui vous permettra d'avoir accès plus rapidement et plus facilement aux données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations. Faites connaître cet outil ou hébergez-le sur votre site Web.
Une mine de renseignements au bout des doigts!

64157_2011_M01